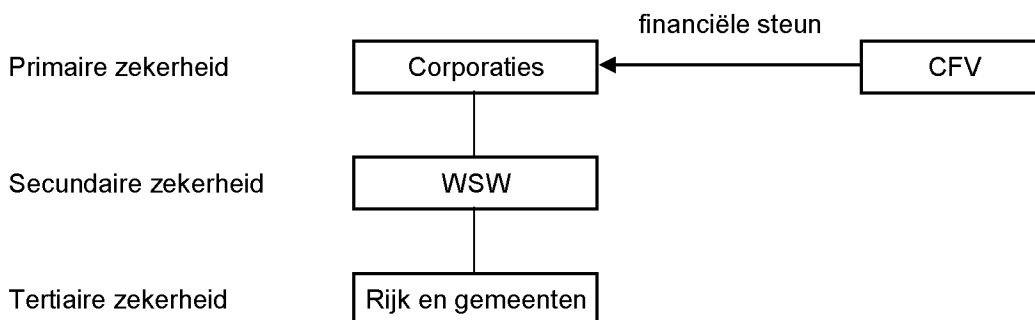


Tijdens de oordeelsvormende behandeling van de nota Risicomanagement en weerstandsvermogen op 23 september, is door wethouder Wijman aangegeven dat nadere toelichting wordt gegeven over risico's die samenhangen met woningbouwcorporaties:

Op het terrein van sociale woningbouw zijn binnen de gemeente Veldhoven een aantal woningcorporaties actief. Deze corporaties zijn vrijwel allemaal als toegelaten instelling aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De doelstelling van het WSW is om er voor te zorgen dat corporaties tegen zo gunstig en voordelig mogelijke condities kunnen opereren op de kapitaalmarkt. In principe borgt het WSW alle leningen die door de betreffende corporaties zijn of worden opgenomen ten behoeve van hun activiteiten in de sociale woningbouw (dus niet leningen die worden opgenomen voor bijvoorbeeld het realiseren van luxe koopcomplexen waarbij de corporatie veelal als projectontwikkelaar optreedt).

Geldgevers hechten grote waarde aan een door het WSW afgegeven borgstelling, omdat rond het WSW een uitermate degelijke zekerheidsstructuur is gerealiseerd. Binnen die zekerheidsstructuur is sprake van een gezamenlijke achtervang door enerzijds het Rijk en anderzijds de gemeente waarbinnen het onroerende goed zich bevindt ten behoeve waarvan de financieringsmiddelen worden aangetrokken, het zogenoemde borgbare bezit.

Deze rond het WSW ingerichte zekerheidsstructuur luidt als volgt:



De primaire zekerheid wordt gevormd door het eigen vermogen van de aangesloten woningcorporaties. De vermogenspositie staat overigens onder periodiek toezicht door het WSW. Ingeval de financiële positie niet meer toereikend is kan een corporatie saneringssteun krijgen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

De secundaire zekerheid wordt gevormd door het vermogen van het WSW. Tevens moet worden bedacht dat het WSW in ruil voor borging zekerheden (bijv. hypotheek) heeft gesteld op het bezit van de corporatie.

De achtervangposities van Rijk en gemeenten vormen de tertiaire zekerheid. Indien een situatie ontstaat waarbij de corporatiesector zodanig in financiële problemen raakt dat de hierboven geschetste primaire en secundaire zekerheden ontoereikend zijn, dan wordt op grond van de achtervangovereenkomst door het WSW van Rijk en gemeenten gevraagd dat hulp wordt geboden in de vorm van renteloze leningen.

Risico bestaat uit kans en impact.

WSW schat de kans dat onze gemeente renteloze leningen zal moeten verstrekken als zeer klein in omdat:

- WSW de financiële en overige risico's van corporaties beoordeelt en van de corporaties verlangt dat zij zelf ook op professionele wijze sturen op hun eigen risico's.

- Het Reglement van Deelneming erin voorziet dat WSW corporaties "niet-kredietwaardig" kan verklaren die naar de beoordeling van WSW te veel risico lopen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) saneert deze corporaties vervolgens op kosten van de overige corporaties.
- WSW in geval van een aanspraak op de borg de *dienst der lening* van de corporatie overneemt. Dit betekent dat WSW voor de leningen van de corporatie die WSW heeft geborgd de rente- en aflossingstermijnen betaalt voor zo ver de corporatie dat zelf niet meer kan. Het schuldrestant op de lening is niet per direct opeisbaar. WSW heeft dus 'slechts' geleidelijk geld nodig om aan de aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW vanaf het moment van aanspraak op de borg onderpand kan opeisen en te gelde kan maken van de corporatie die de aanspraak veroorzaakt.
- WSW beschikt over ca. 480 miljoen euro aan eigen tegoeden. De achtervangovereenkomsten van WSW bepalen dat WSW in alle gevallen ca. 270 miljoen euro van deze tegoeden inzet om een eerste deel van een aanspraak op de borg op te vangen.
- WSW vervolgens maximaal circa 3,2 miljard euro aan zogeheten obligo's kan innen bij de corporaties die deelnemer zijn van WSW om een aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW pas voor renteloze leningen bij het Rijk en de gemeenten zal aankloppen als er nog meer geld nodig is om een aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW nog nooit is aangesproken op zijn borg.

Mocht een gemeente op enig moment tóch renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken, dan schatten wij in dat dit slechts een beperkte impact voor de gemeente zal hebben omdat:

- WSW de renteloze leningen die nodig zijn in alle gevallen verdeelt over de Rijksoverheid (50%) en alle gemeenten (samen ook 50%). Let wel: de gemeenten die als achtervanggemeenten zijn vermeld in de leningovereenkomsten waarvoor WSW wordt aangesproken (de zogenoemde "schadegemeenten") moeten naar verhouding een groter deel van de renteloze leningen verstrekken dan de overige gemeenten.
- WSW deze leningen na verloop van tijd terugbetaalt uit de opbrengst van het onderpand van de corporatie die de aanspraak heeft veroorzaakt. De snelheid van terugbetaling is niet bepaald.
- De werkelijke kosten van de renteloze leningen zich voor de gemeente beperken tot de rente die de gemeente misloopt doordat het aan WSW geleende geld niet rentedragend kan worden uitgezet, c.q. de gemeente zelf rente moet betalen om dit geld als lening aan te trekken.

Het grote belang van de zekerheidsstructuur die op deze wijze tot stand is gekomen gerealiseerd is dat hieraan door internationaal erkende ratingbureaus als Standard & Poors en Moody's de hoogst haalbare kredietwaardigheidsstatus is toegekend (triple-A, met daarbij een stabiele financiële toekomstverwachting). De waardering hiervoor door geldgevers komt tot uitdrukking in de leningvoorwaarden, hetgeen er toe leidt dat corporaties tegen optimale condities (lees: laagst mogelijke risico-opslag) toegang hebben tot de kapitaalmarkt.

Het WSW is nog nooit aangesproken op de borg en schat het risico van de gemeenten en het Rijk in als zeer klein, of zelfs theoretisch. De mogelijkheid dat een beroep op de achtervangers moet worden gedaan vormt, ook naar opvatting van de VNG, een theoretisch risico. In NARIS is hiervoor een risico opgenomen om dit in beeld te houden, dit risico loopt niet mee bij de bepaling van het weerstandsvermogen, en komt dan ook niet voor in het aantal risico's dat via de jaarrekening en begroting wordt aangegeven.